

**BIEGŁY SĄDOWY**  
w zakresie wyceny i zarządzania  
nieruchomościami  
Jakub Siemieński

## **OPERAT SZACUNKOWY**



**udziału w nieruchomości gruntowej niezabudowanej  
(KW nr KO11/00045214/2)  
stanowiącej działki gruntu nr 454/9, 454/21, 454/23, 454/30, 454/37  
położne we obrębie 0128 Brzeźnica,  
gm. Biały Bór, powiat Szczecinecki**

**Wartość rynkowa udziału 4/31 części wynosi: 13 465 zł**

(słownie: trzynaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć złotych)

pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Wałcz, dnia 22.03.2023 r.

## ISTOTNE DANE

|   |  |
|---|--|
| Opis nieruchomości:<br>(rodzaj, dane identyfikacyjne) | <p>Udział wynoszący 4/31 części w nieruchomości gruntowej (KW nr KO11/00045214/2) stanowiącej niezabudowane działki gruntu nr 454/9, 454/21, 454/23, 454/30, 454/37 o łącznej powierzchni 0,6522 ha położonej w obrębie 0128 Brzeźnica, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie.</p> <p>Działki stanowią niezagospodarowane drogi wewnętrzne, komunikujące osiedle działek budowlanych.</p> <p>Na tym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór w/w działki leżą na obszarze oznaczonym jako: obszary chronionego krajobrazu, potencjalne tereny rozwojowe turystyczno – rekreacyjne.</p> <p>Nieruchomość stanowi współwłasność Katarzyny Agaty Majki w udziale do 4/31 części.</p> |
| Zakres i cel wyceny:                                  | Określenie wartości rynkowej prawa własności do udziału w nieruchomości dla potrzeb wykorzystania w postępowaniu upadłościowym prowadzonym wobec upadłej Katarzyny Majki przez Syndyka – Sylwestra Zięciaka.   |
| Zastosowane podejście:                                | porównawcze  |
| Wartość nieruchomości na dzień: 22.03.2023 r.         | Wartość rynkowa wynosi: <b>13 465 zł</b><br>(słownie: trzynaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć złotych)   |
| Data sporządzenia operatu:                            | 22.03.2023 r.  |

## spis treści

|  |    |
|--|----|
| 1. Przedmiot i zakres opracowania .....                          | 4  |
| 1.1 Przedmiotem wyceny .....                                     | 4  |
| 1.2 Zakres wyceny .....  | 4  |
| 2. Cel wyceny .....  | 4  |
| 3. Podstawy formalne, materialno-prawne, dane merytoryczne ..... | 4  |
| 3.1 Podstawa formalna .....                                      | 4  |
| 3.2 Podstawy materialno – prawne .....                           | 4  |
| 3.3 Dane merytoryczne .....                                      | 5  |
| 4. Istotne daty dla operatu szacunkowego .....                   | 5  |
| 5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny .....               | 5  |
| 5.1 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego ..... | 5  |
| 5.2 Lokalizacja i otoczenie: .....                               | 7  |
| 5.3 Stan prawny .....  | 8  |
| 5.4 Stan techniczno-użytkowy .....                               | 9  |
| 6. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny .....             | 13 |
| 7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....           | 16 |
| 8. Określenie wartości nieruchomości gruntowej .....             | 19 |
| 9. Wynik końcowy wyceny .....                                    | 22 |
| 9.1 Wnioski .....  | 22 |
| 10. Klauzule .....   | 23 |
| 11. Załączniki .....   | 23 |

## **1. Przedmiot i zakres opracowania**

**1.1 Przedmiotem wyceny** jest prawo własności do udziału wynoszącego 4/31 części do nieruchomości gruntowej (opisanej w KW nr KO11/00045214/2) stanowiącej działki gruntu nr 454/9, 454/21, 454/23, 454/30, 454/37 o łącznej powierzchni 0,6522 ha położonej w obrębie 0128 Brzeźnica, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie.

Działki stanowią niezagospodarowane drogi wewnętrzne, komunikujące osiedle działek budowlanych.

Księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Szczecinku – V Wydział Ksiąg Wieczystych.

**1.2 Zakres wyceny** obejmuje określenie obecnej wartości rynkowej przedmiotu wyceny w aktualnym stanie, tj. jako wewnętrznych dróg stanowiących współwłasność właścicieli komunikujących się z nimi działek budowlanych.

## **2. Cel wyceny**

Operat wykonano na zlecenie z dnia 21 lutego 2023 r. wystawione przez Syndyka masy upadłości Katarzyny Majki – Sylwestra Zięciaka, celem wykorzystania w postępowaniu upadłościowym prowadzonym wobec upadłej Katarzyny Majki.

## **3. Podstawy formalne, materialno-prawne, dane merytoryczne**

**3.1 Podstawa formalna** to jest zlecenie z dnia 21 lutego 2023 r. wystawione przez Syndyka masy upadłości Katarzyny Majki – Sylwestra Zięciaka, wykonania opinii określającej wartość rynkową udziału wynoszącego 4/31 części w prawie własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek o numerach 454/9, 454/21, 454/23, 454/30 oraz 454/37 dla której Sąd Rejonowy w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze: KO11/00045214/2

### **3.2 Podstawy materialno – prawne:**

- Ustawa z dnia 23.04.1964r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115 poz.741) z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych - jako zalecane do stosowania,
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - jako zalecane do stosowania,

- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 1964 Nr 43 poz. 296) z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 15 czerwca 2007 r. o licencji doradcy restrukturyzacyjnego (Dz. U. 2007 Nr 123 poz. 850) z późniejszymi zmianami.

### **3.3 Dane merytoryczne:**

- Dane z mapy ewidencyjnej,
- Oględziny nieruchomości,
- Uchwała NR XXIII/176/2016 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór w granicach administracyjnych miasta i gminy,
- Ceny transakcyjne z lokalnego rynku nieruchomości uzyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Szczecinku,
- Wyczenia własne,
- Dane z Księgi Wieczystej nr KO1I/00045214/2

## **4. Istotne daty dla operatu szacunkowego**

- data sporządzenia wyceny: **22.03.2023 r.**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **22.03.2023 r.**
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **22.03.2023r.**
- data dokonania oględzin nieruchomości: **15.03.2023 r.**

## **5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny**

### **5.1 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego:**

Na tym terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie przedmiotu wyceny określono na podstawie Uchwały NR XXIII/176/2016 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór w granicach administracyjnych miasta i gminy, w którym działki nr 454/9, 454/21, 454/23, 454/30 oraz 454/37 leżą na obszarze oznaczonym jako: obszary chronionego krajobrazu, potencjalne tereny rozwojowe turystyczno – rekreacyjne.

Działki są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem w studium, gdyż faktycznie stanowią niezagospodarowane wewnętrzne drogi komunikujące działki budowlalne.

### Widok na wycinek SUIKZP gminy Biały Bór



**OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU**



**MIESZKALNO - TURYSTYCZNO - REKREACYJNE**

Nie można jednak Studium porównywać do obecnie obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest osobnym, samodzielny aktem planistycznym wytyczającym kierunki rozwoju przestrzennego na terenie, który obejmuje, stanowiącym podstawę uchwalenia planów zagospodarowania przestrzennego gminy. Nie istnieje moc prawna wydawania decyzji administracyjnych na podstawie Studium, gdyż w przeciwieństwie do Planu Zagospodarowania nie jest ono aktem prawa miejscowego. Rada Gminy uchwalając Studium, tworzy dopiero podstawę do wprowadzenia w przyszłości przepisów gminnych, w formie planów zagospodarowania przestrzennego. Studium nie ma żadnej mocy prawnej i w niczym nie zobowiązuje mieszkańców gminy ani innych podmiotów gospodarujących na jej terenie, ponieważ jest tylko tzw. aktem kierownictwa wewnętrznego, czyli zobowiązuje jedynie lokalne władze samorządowe.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego, a co za tym idzie „dokument ten nie może stanowić podstawy prawnej jakiegokolwiek decyzji administracyjnej. Systemowy charakter studium uwarunkowań sprowadza się zatem do aktu planistycznego o charakterze wewnętrznym oraz „roboczym”. Można go zatem określać mianem „planu dla planistów” (Z. Leoński, M. Szewczyk, M. Kruś, Prawo zagospodarowania przestrzeni, Warszawa 2019, s. 241). W tym stanie prawnym, niezbędne jest uzyskanie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, która będzie wiążącym dokumentem kwalifikującym działkę na konkretny cel.

## 5.2 Lokalizacja i otoczenie:

**Brzeźnica:** mała wieś w Polsce położona w województwie zachodniopomorskim, w powiecie szczecineckim, w gminie Biały Bór, zamieszkiwana przez około 130 osób. Przedmiot wyceny położony jest w odległości około 4 km na południe od wsi i praktycznie nie ma z nią żadnych powiązań, a jedynie znajduje się w obrębie Brzeźnica. Tuż obok (około 0,5 km) od wycenianych działek znajduje się mała wieś Trzmielewo, gm. Rzeczenica (woj. pomorskie) mająca charakter typowo letniskowo turystyczny, gdyż leży nad brzegiem jeziora Bielsko.

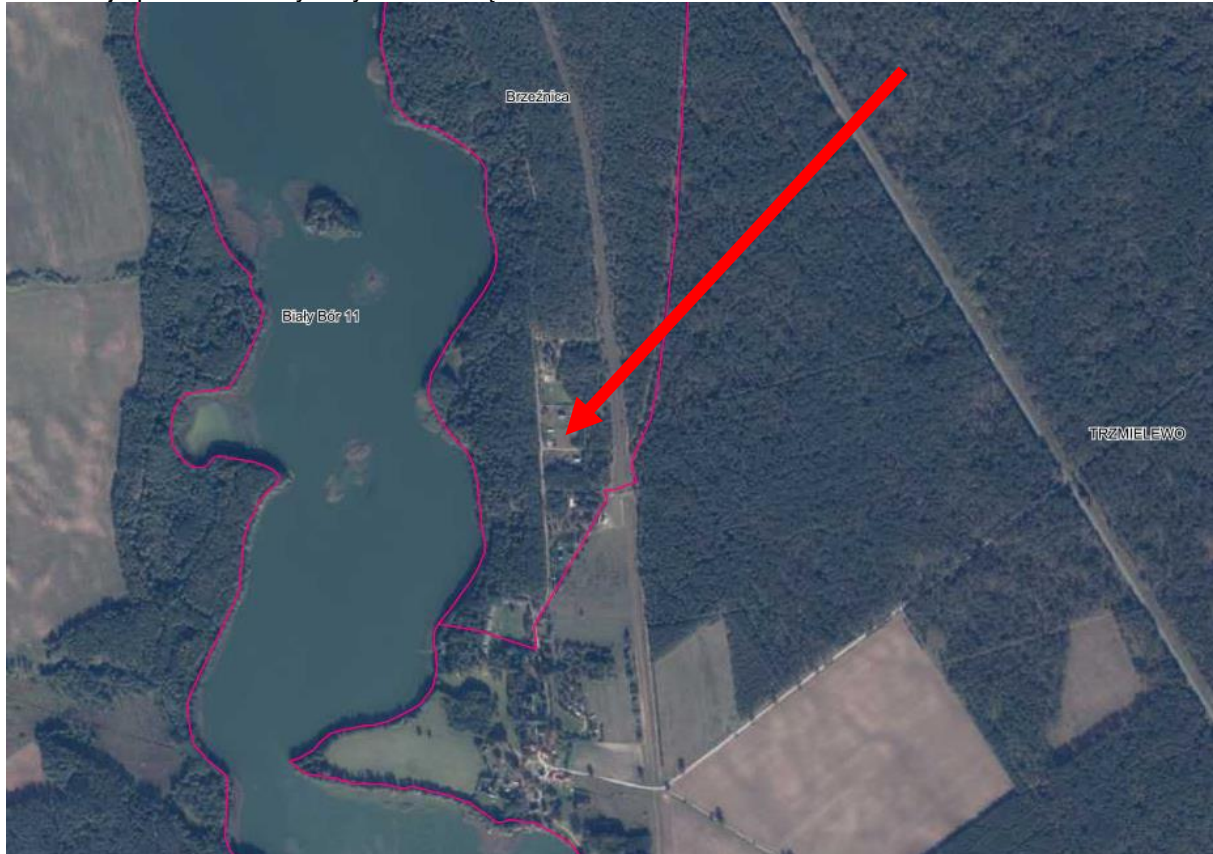
Na wycenianym obszarze obrębu Brzeźnica część właścicieli arealów rolnych zdecydowała się na ich podział na mniejsze działki, w którym nowo wydzielone działki przeznaczone są pod zabudowę głównie letniskową. W ten sam sposób powstał również przedmiot wyceny.

**Gmina Biały Bór** – gmina miejsko-wiejska w Polsce położona w województwie zachodniopomorskim, w północno-wschodniej części powiatu szczecineckiego. Siedzibą gminy jest miasto Biały Bór. Liczba mieszkańców to około 5,3 tys osób. Powierzchnia gminy wynosi 269,93 km<sup>2</sup>, co stanowi 15,3% powierzchni powiatu.

Gmina leży na Pojezierzu Bytowskim oraz Równinie Charzykowskiej. Jest to najdalej na wschód położona gmina w województwie. Przez gminę przepływa rzeka Biała (dopływ Czernicy i Gwdy), która tworzy 3 duże jeziora: Cieszęcino, Łobez i Bielsko. Tereny leśne zajmują 49% powierzchni gminy, a użytki rolne 39%. Na terenie gminy znajduje się najwyższy punkt województwa zachodniopomorskiego Góra Krajoznawców.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w skrajnie południowej części obrębu Brzeźnica w środkowej części gminy Biały Bór, w niedalekim sąsiedztwie zabudowy mieszkalno turystycznej (**tereny o nisko/średnim stopniu zurbanizowania**). Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią podobne nieutwardzone działki stanowiące drogi wewnętrzne oraz małe działki budowlane z czego niewielka część z nich zabudowana jest zabudową letniskowo – rekreacyjną. Nieco dalsze sąsiedztwo stanowi duże jezioro Bielsko. Formalny dojazd do nieruchomości zapewniony jest z gminnej nieutwardzonej asfaltem drogi, prowadzącej ze wsi Trzmielewo. Odległość do utwardzonej publicznej drogi (stanowiącej krajową drogę nr DK25) wynosi około 1,8 km.

lokalizacja przedmiotu wyceny na tle obrębu Brzeźnica



Stan nieruchomości (zgodnie z Art. 4 pkt. 17) Ustawy o gospodarce nieruchomościami) - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona).

**5.3 Stan prawny** (uregulowany) Dla nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot wyceny prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Szczecinku V Wydział Ksiąg Wieczystych - księga wieczysta KW nr KO11/00045214/2. Księga wieczysta została zbadana przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 18.01.2023 r.

Zgodnie z zapisami w księdze wieczystej nr KO11/00045214/2 m.in. współwłaścicielem do 4/31 części w nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 454/9, 454/21, 454/23, 454/30 oraz 454/37 o łącznej powierzchni 0,6522 ha, stanowiących Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane, położonej w obrębie Brzeźnica, gmina Biały Bór, powiat szczecinecki, województwo zachodniopomorskie jest Katarzyna Agata Majka.

Dział III nie wykazuje wpisów,



Dział IV wykazuje wpisy:

- hipoteka umowna łączna w kwocie 33 000 zł na rzecz Andrzeja Dariusza Wójtowicza, obciążająca udział Oskara Marcina Stańczykowskiego,
  - hipoteka umowna łączna w kwocie 32 000 zł na rzecz Grzegorza Mazurkiewicza, Andrzeja Dariusza Wójtowicza, obciążająca udział Elżbiety Pruzińskiej, Bartosza Macieja Pruzińskiego,
  - hipoteka umowna łączna w kwocie 32 000 zł na rzecz Grzegorza Mazurkiewicza, Andrzeja Dariusza Wójtowicza, obciążająca udział Moniki Agnieszki Kasperczak, Waldemara Romualda Kasperczak,
  - hipoteka umowna łączna w kwocie 452 430 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. obciążająca udział Marka Kazimierza Piechowiaka
- Szczegóły wpisów w załączonym wydruku z KW nr KO11/00045214/2

#### **5.4 Stan techniczno-użytkowy:**

##### **Działka nr 454/9**

Działka o polu geometrycznym 1130 m<sup>2</sup> stanowi jednolity wydłużony kształt typowy dla drogi. W działce przebiega podziemny przewód energetyczny służący do uzbrojenia w energię elektryczną sąsiadujących z działką nr 454/9 działek budowlanych. Działka nie jest ogrodzona przez co ogólnodostępna i pełni rolę drogi wewnętrznej. Teren jest w miarę płaski, nieutwardzony. Dostęp do działki jest dość dobry bezpośrednio z działki stanowiącej gminną drogę (również nie utwardzonej).

Widok na działkę nr 454/9



##### **Działka nr 454/21**

Działka o polu geometrycznym 2503 m<sup>2</sup> stanowi jednolity wydłużony kształt typowy dla drogi. W działce nie przebiegają żadne podziemne urządzenia. Działka nie jest ogrodzona przez co

ogólnodostępna i pełni rolę drogi wewnętrznej. Teren jest w miarę płaski, nieutwardzony. Dostęp do działki jest dość dobry bezpośrednio z innej drogi wewnętrznej która łączy się z działką stanowiącą gminną drogę (również nie utwardzonej).

Widok na działkę nr 454/21



### **Działka nr 454/23**

Działka o polu geometrycznym 1142 m<sup>2</sup> stanowi jednolity wydłużony kształt typowy dla drogi. W działce przebiega podziemny przewód energetyczny służący do uzbrojenia w energię elektryczną sąsiadujących z działką nr 454/23 działek budowlanych. Działka nie jest ogrodzona przez co ogólnodostępna i pełni rolę drogi wewnętrznej. Teren jest w miarę płaski, nieutwardzony. Dostęp do działki jest dość dobry bezpośrednio z działki stanowiącej gminną drogę (również nie utwardzonej).

Widok na działkę nr 454/23



### **Działka nr 454/30**

Działka o polu geometrycznym 1032 m<sup>2</sup> stanowi jednolity wydłużony kształt typowy dla drogi. W działce przebiega podziemny przewód energetyczny służący do uzbrojenia w energię elektryczną sąsiadujących z działką nr 454/30 działek budowlanych. Działka nie jest ogrodzona przez co ogólnodostępna i pełni rolę drogi wewnętrznej. Teren jest w miarę płaski, nieutwardzony. Dostęp do działki jest dość dobry bezpośrednio z działki stanowiącej gminną drogę (również nie utwardzonej).

Widok na działkę nr 454/30



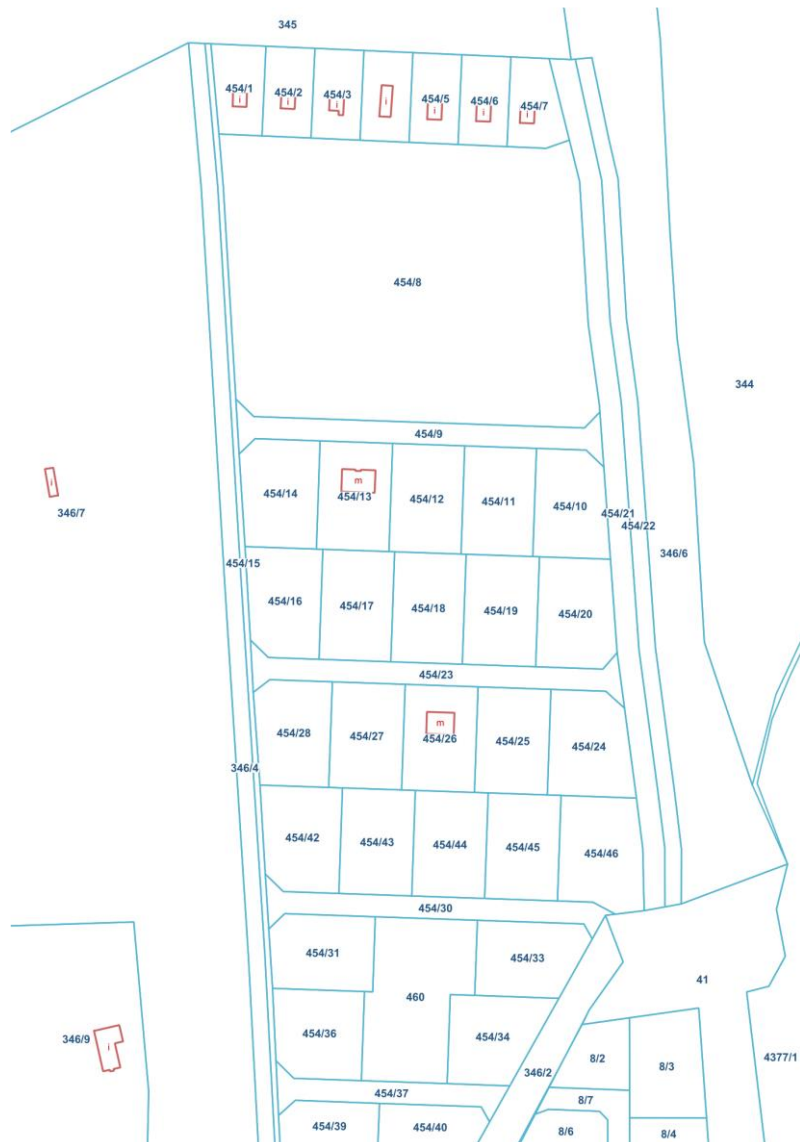
### **Działka nr 454/37**

Działka o polu geometrycznym 701 m<sup>2</sup> stanowi jednolity wydłużony kształt typowy dla drogi. W działce przebiega podziemny przewód energetyczny służący do uzbrojenia w energię elektryczną sąsiadujących z działką nr 454/71 działek budowlanych. Działka nie jest ogrodzona przez co ogólnodostępna i pełni rolę drogi wewnętrznej. Teren jest w miarę płaski, nieutwardzony. Dostęp do działki jest dość dobry bezpośrednio z działki stanowiącej gminną drogę (również nie utwardzonej).

Widok na działkę nr 454/37



Widok mapy ewidencyjnej działek nr 454/9, 454/21, 454/23, 454/30, 454/37



## 6. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny

**Obliczenie wartości** rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej dokonano podejściem porównawczym, metoda porównywania parami, jako odzwierciedlającego wartość rynkową, przy założeniu że wartość tą stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. (UGN 151.1)

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Natomiast przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. (§ 4 ust 1 oraz § 4 ust 3 Rozp.)

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że jej wartość odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości mające bezpośredni wpływ na poziom cen transakcyjnych. Metoda porównywania parami polega na porównaniu nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych. Ze względu na rzadkość występowania nieruchomości bardzo podobnych do siebie (identycznych) należy wprowadzić poprawki w celu wyeliminowania lub złagodzenia występujących pomiędzy nimi różnic. Wartość koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i określa się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Dostosowywanie cech nieruchomości porównawczych do obiektu szacowanego odbywa się w celu obliczenia, jakie ceny otrzymałoby się, gdyby nieruchomości sprzedane posiadały takie same wartości cech jak przedmiot wyceny. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wg Noty Interpretacyjnej Nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości jest następująca:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.

- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu).

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
- odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
- nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.

Analizując lokalny rynek nie odnotowano dostatecznej liczby transakcji nieruchomościami drogowymi wewnętrznymi mogącymi posłużyć za nieruchomości porównawcze. Generalnie drogi choć drogi wewnętrzne (udziały) są często przedmiotem wolnorynkowych transakcji, to są zawsze kupowane wraz z działką budowlaną do której zapewniają dostęp, przy czym nie jest podawana wartość samego udziału w drogach. Dodatkowo dochodzi zróżnicowanie ich lokalizacji w szczególności pod kątem wielkości aglomeracji w jakiej się znajdują, gdzie naturalną prawidłowością jej wzrost wartości nieruchomości wraz ze wzrostem wielkości aglomeracji. W tym przypadku przedmiot wyceny znajduje się w małej wsi i porównanie

transakcji z większych aglomeracji (np. miast) mogłoby doprowadzić do nieuzasadnionego zawyżenia wyniku wyceny. Podobna sytuacja ma miejsce na rynku regionalnym, gdzie również nie odnotowano transakcji mogących stanowić nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny.

Oszacowania wartości przedmiotu wyceny dokonano zgodnie z § 36 ust 6 pkt. 5 w/w Rozporządzenia, tj. jako nieruchomości zajętej pod drogę wewnętrzną. W przedmiotowej sprawie w przypadku działek nr 454/9, 454/21, 454/23, 454/30 oraz 454/37 nie mamy do czynienia z zasadą korzyści (§ 36 ust 3 pkt. 2) w/w Rozporządzenia, gdyż przeznaczenie nieruchomości (pod drogi) nie powoduje zwiększenia ich wartości w stosunku do gruntów, z których zostały wydzielone. W odniesieniu do w/w działek zastosowano zapisy § 36 ust 4 w/w Rozporządzenia bez powiększania wartości, gdyż działki o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych (pod zabudowę letniskową) nie mają niższej wartości niż działka drogowa.

**§ 36. 1.** *Wartość rynkową nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wyłączone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 i Nr 199, poz. 1227 oraz z 2009 r. Nr 72, poz. 620) określa się, przyjmując stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości zgodnie z art. 154 ustawy bez uwzględnienia ustaleń decyzji. Nie uwzględnia się nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.*

**2.** *W przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.*

**3.** *W przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:*

**1)** *wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,*

**2)** *wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni - powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.*

**4.** *W przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wyłączona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod*

*inwestycję drogową, wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Przepisy ust. 1-3 stosuje się odpowiednio.*

*6. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:*

*1) przy określaniu wartości nieruchomości lub ich części dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.), z tym, że stan tych nieruchomości przyjmuje się na dzień 29 października 1998 r.; nie uwzględnia się nakładów dokonanych przez osobę uprawnioną po utracie prawa do władania gruntem;*

*2) przy określaniu wartości działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne, o których mowa w art. 98 ust. 1 i art. 105 ust. 4 ustawy, z tym, że stan nieruchomości, z których wydzielono te działki gruntu, przyjmuje się odpowiednio na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości albo na dzień wejścia w życie uchwały rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości;*

*3) przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia odszkodowania, o którym mowa w art. 24e ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133 i Nr 127, poz. 857);*

*4) przy określaniu wartości nieruchomości nabywanych pod drogi w drodze umowy, z tym, że wszystkie czynniki wpływające na wartość nieruchomości przyjmuje się na dzień zawarcia umowy;*

*5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne*

**Dokonując wyboru** właściwego podejścia oraz metody szacowania uwzględniono w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. (Art 154 ust 1 UGN).

## **7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości**

Wieś Brzeźnica (w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanych) to przede wszystkim małe działki o powierzchni około 1000 ÷ 2000 m<sup>2</sup> powstałe z podziału większych nieruchomości rolnych. Pomimo podziału nie spowodowało to silnego rozwoju turystyki we wsi i większość działek nadal jest niezagospodarowana. W samym obrębie nr 0128



Brzeźnica z uwagi na dużą podaż działek podobnych do przedmiotu wyceny, w ostatnim roku odnotowano kilka transakcji mogących posłużyć za transakcje porównawcze, mogące być przejęte do analizy.

Ze względu na charakter przedmiotu wyceny do dalszej analizy zostały przyjęte działki z najbliższego sąsiedztwa przedmiotu wyceny o tym samym charakterze i skomunikowanych z drogami wewnętrznymi stanowiącymi przedmiot wyceny.

W tym segmencie rynku na przestrzeni ostatniego roku dwóch lat widać, płaski trend cen transakcyjnych, bez oznak wzrostu ani spadku. Trend czasowy ustalono na poziomie 0 %. Najwyższe ceny uzyskane za 1 m<sup>2</sup> powierzchni można zaobserwować za działki położone blisko innej zabudowy mieszkalnej, z dobrym dostępem do drogi publicznej i uzbrojenia a także o proporcjonalnych kształtach i korzystnych warunkach. W dalszej odległości od drogi i centrum wsi ceny transakcyjne ulegają spadkowi.

Największą popularnością (najwięcej transakcji) cieszą się działki, już uzbrojone o powierzchni ok. 1000 ÷ 2000 m<sup>2</sup>, stosownie do zainteresowania w/w działki osiągają najwyższe ceny w odniesieniu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Cena 1 m<sup>2</sup> mniejszej działki jest odwrotnie proporcjonalnie do jej wielkości, co jest typową zależnością. Działki zagospodarowane i o dobrej funkcjonalności (proporcje boków i ukształtowanie terenu) ze względów oczywistych osiągają wyższe ceny od działek o niekorzystnych cechach np. podmokłych.

Po stronie podaży i popytu stoją głównie osoby prywatne. Ogólnie przedział cenowy waha się w granicach 20 ÷ 45 zł/m<sup>2</sup>.

Na lokalnym rynku średnio kilka razy do roku zawiera się transakcje obrotu nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny.

Dla potrzeb wyceny zbadano:

- rynek wtórny sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
- badany obszar – obręb Brzeźnica
- uwzględniono transakcje z ostatnich dwóch lat.

Do porównania przyjęto następujące transakcje nieruchomości podobnych, będących w możliwie najbliższym sąsiedztwie do wycenianego.

| Lp. | Typ nieruchomości   | Lokalizacja<br>Brzeźnica | Data<br>transakcji | Powierzchnia<br>(m <sup>2</sup> ) | Cena                 |
|-----|---|--------------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 1   | Działka położona bezpośrednio przy przedmiocie wyceny. Dostęp wprost z nieutwardzonej drogi gruntowej. Działka o dobrych proporcjach boków. Brak zagospodarowania, uzbrojenie E (w drodze). | dz. nr 454/29            | V 2021             | 5 300 m <sup>2</sup>              | 23 zł/m <sup>2</sup> |
| 2   | Działka położona bezpośrednio przy przedmiocie wyceny. Dostęp wprost z nieutwardzonej drogi gruntowej. Działka o dobrych proporcjach boków. Brak zagospodarowania, uzbrojenie E (w drodze). | dz. nr 454/39            | VIII 2021          | 1086 m <sup>2</sup>               | 46 zł/m <sup>2</sup> |
| 3   | Działka położona bezpośrednio przy przedmiocie wyceny. Dostęp wprost z nieutwardzonej drogi gruntowej. Działka o dobrych proporcjach boków. Brak zagospodarowania, uzbrojenie E (w drodze). | dz. nr 454/40            | IX 2022            | 1017 m <sup>2</sup>               | 39 zł/m <sup>2</sup> |

Średnia cena na badanym rynku wynosi: 36 zł/m<sup>2</sup>

Charakterystyka rynku i szacowanego przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych:

Na wtórnym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych cena uzależniona jest od następujących cech szczególnych:

- atrakcyjności położenia,
- dostępu do drogi publicznej,
- zagospodarowania (utwardzenia, ogrodzenia)
- powierzchni nieruchomości,
- funkcjonalności,
- dostępu do mediów,

Po przeanalizowaniu całokształtu wtórnego rynku nieruchomości podobnych do wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe i ich gradacje odzwierciedlające poziom zróżnicowania ceny:

| Lp. | Cecha rynkowa                  | Gradacja          | Opis cechy   |
|-----|--------------------------------|-------------------|--|
| 1   | dostępność do drogi            | dobra             | Lokalizacje dość atrakcyjne z dostępem z nieutwardzonej przejezdnej drogi,   |
|     |                                | zła               | <del>Lokalizacje mniej atrakcyjne, działki o utrudnionym dostępie droga nieprzejezdna.</del>                       |
| 2   | atrakcyjność położenia         | zła               | Działka położna z dala od innej zabudowy   |
|     |                                | dobra             | Działka położna blisko od innej zabudowy   |
| 3   | wielkość powierzchni           | zależność liniowa | Na każde 306 m <sup>2</sup> - 1 zł (4283 m <sup>2</sup> – 14 zł)   |
| 4   | dostępność mediów - uzbrojenie | jest              | media w drodze obok działki  |
|     |                                | brak              | <del>media w dalszej odległości</del>  |
| 5   | zagospodarowanie               | średnie           | Utwardzenie lub ogrodzenie   |
|     |                                | niskie            | Brak inwestycji, porośnięta samosiewami,   |
| 6   | funkcjonalność                 | dobra             | <del>Działki płaskie foremne, samodzielne, inne zalety</del>   |
|     |                                | niska             | Działki o zachwianych proporcjach boków możliwe do zagospodarowania tylko jako rezerwa terenu, lub droga dojazdowa |

Cechy rynkowe przyjęto na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych inwestorów.

## 8. Określenie wartości nieruchomości gruntowej

Zestawienie nieruchomości podobnych:

| Lp. | Lokalizacja<br>Brzeźnica | Powierzchnia<br>(m <sup>2</sup> ) | Cena                 |
|-----|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 1   | dz. nr 454/29            | 5 300 m <sup>2</sup>              | 23 zł/m <sup>2</sup> |
| 2   | dz. nr 454/39            | 1086 m <sup>2</sup>               | 46 zł/m <sup>2</sup> |
| 3   | dz. nr 454/40            | 1017 m <sup>2</sup>               | 39 zł/m <sup>2</sup> |

**C<sub>max</sub>** – 46 zł/m<sup>2</sup>

**C<sub>min</sub>** – 23 zł/m<sup>2</sup>

**Δ = C<sub>max</sub> - C<sub>min</sub> = 46 – 23 = 23 zł/m<sup>2</sup>**

Określenie wpływu cechy rynkowej na wartość przedmiotu wyceny:

Wagi cech rynkowych określa się korzystając z zasady zwanej „ceteris paribus”. Według tej zasady określa się o ile zmieni się jedna cena nieruchomości, jeśli zmieni się tylko jedna cecha a pozostałe nie ulegną zmianie. Aby ustalić wpływ poszczególnej cechy na wartość rynkową na danym rynku lokalnym, poszukuje się nieruchomości będących wcześniej

przedmiotem obrotu wolnorynkowego o najwyższych i najniższych walorach danej cechy, zaś pozostałych jednakowych. Analizę wpływu na wartość rynkowa danej cechy prowadzi się w parach wg wzoru:

$$P = [(C_w - C_m) : \Delta C] \times 100\%$$

Gdzie:

- P to procentowy udział cechy w wartości nieruchomości
- $C_w$  to cena nieruchomości o najbardziej korzystnej wadze cechy
- $C_m$  to cena nieruchomości o najmniej korzystnej wadze cechy
- $\Delta C$  to różnica pomiędzy najwyższą i najniższą ceną transakcyjną

Cechy rynkowe, które mają z reguły charakter lokalny i mogą w różnym stopniu wpływać na atrakcyjność popytu na nieruchomość, wyraża się za pomocą przypisania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego. Ilość atrybutów w praktyce ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na ich atrakcyjność.

Przypisanie wag poszczególnym cechom jest zadaniem bardzo trudnym. Według standardów zawodowych wagi cech rynkowych można ustalać na trzy sposoby:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (dane z agencji nieruchomości).

Pierwszy sposób dotyczy sytuacji, gdy dysponujemy dużą bazą danych o transakcjach sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych, uzupełnioną informacjami o cechach tych nieruchomości. Jeśli liczebność jest duża (rzędu kilkaset) a dane wiarygodne, to dla ustalenia wag cech rynkowych posłużyć się możemy metodami statystycznymi.

Drugi sposób ustalania wag cech rynkowych opiera się na analogii do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych.

Trzeci sposób ustalania wag ma charakter oceny eksperckiej. Wiąże się z prowadzeniem wywiadów rynkowych u pośredników w obrocie nieruchomościami i u doświadczonych rzeczoznawców majątkowych.

W tym konkretnym przypadku z uwagi na małą liczbę transakcji obiektami podobnymi do przedmiotu wyceny zastosowanie pierwszego sposobu jest niemożliwe. Dlatego posłużono się metodą drugą oraz uzupełniającą trzecią.

Poniżej przedstawiono wyniki będące publikowane przez literaturę fachową podane w procentach skorygowanych o rynki równoległe.

| Cecha rynkowa                  | waga         | Zakres cenowy     |
|--------------------------------|--------------|-------------------|
| dostępność do drogi            | xxxxx        | Wszystkie podobne |
| atrakcyjność położenie         | xxxxx        | Wszystkie podobne |
| wielkość powierzchni           | 60 %         | 14                |
| dostępność mediów - uzbrojenie | xxxxx        | Wszystkie podobne |
| zagospodarowanie               | xxxxx        | Wszystkie podobne |
| funkcjonalność                 | 40 %         | 9                 |
| <b>SUMA</b>                    | <b>100 %</b> | <b>23</b>         |

Poszczególne cechy przedmiotu wyceny wraz z ich opisem i oceną:

| Cecha rynkowa                  | Opis cechy   | ocena       |
|--------------------------------|--|-------------|
| dostępność do drogi            | Lokalizacje dość atrakcyjne z dostępem z nieutwardzonej przejezdnej drogi, | dobra       |
| atrakcyjność położenia         | Działka położna blisko od innej zabudowy                                   | dobra       |
| wielkość powierzchni           | Łącznie 6522 m <sup>2</sup>  | bardzo duża |
| dostępność mediów - uzbrojenie | media w drodze obok działki  | jest        |
| zagospodarowanie               | brak   | niskie      |
| funkcjonalność                 | działka wąska i długa, stanowiąca drogę dojazdową                          | niska       |

Zestawienie cech i obliczenie średniej ceny rynkowej 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej

| Cechy                 | Nieruchomość wyceniana:<br>Stare Wierzchowo<br>dz. 16/5 | Działki przyjęte do porównania |               |                              |               |                              |               |
|-----------------------|---|--------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|
|                       |   | 454/29                         |               | 454/39                       |               | 454/40                       |               |
|                       |   | OCENA                          | Poprawki w zł | OCENA                        | Poprawki w zł | OCENA                        | Poprawki w zł |
| dostępność            | dobra   | dobra                          |               | dobra                        |               | dobra                        |               |
| odległość od zabudowy | dobra   | dobra                          |               | dobra                        |               | dobra                        |               |
| wielkość powierzchni  | bardzo duża 6522 m <sup>2</sup>                         | 5 300 – 6 522<br>- 1 222/306   | - 4           | 5 300 – 1 086<br>- 4 214/306 | - 14          | 5 300 – 1 017<br>- 4 283/306 | - 14          |
| dostępność mediów     | jest  | jest                           |               | jest                         |               | jest                         |               |
| zagospodarowanie      | niskie  | niskie                         |               | niskie                       |               | niskie                       |               |
| funkcjonalność        | niska   | dobra                          | - 9           | dobra                        | - 9           | dobra                        | - 9           |
| suma                  |   | - 13                           |               | - 23                         |               | - 23                         |               |
| cena                  |   | 23                             |               | 46                           |               | 39                           |               |
| Wartość po poprawkach |   | 10                             |               | 23                           |               | 16                           |               |
| Wartość średnia       |   | 16                             |               |                              |               |                              |               |

Obliczenie wartości rynkowej:

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr 454/9, 454/21, 454/23, 454/30, 454/37 o powierzchni łącznej 6522 m<sup>2</sup> położonej w obrębie 0128 Brzeźnica wynosi:

$$16 \text{ zł/m}^2 \times 6522 \text{ m}^2 = 104 \text{ 352 zł}$$

### **Określenie wartości rynkowej udziału w w/w nieruchomości należącego do upadłej Katarzyny Majki (4/31 części)**

Z uwagi, że przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami, ani też Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nie precyzują procedury szacowania udziału w nieruchomości, posłkowo oparto się na Art. 1009 Kodeksu Postępowania Cywilnego który stanowi: *„W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości”*.

Tak więc wartość rynkowa udziału należącego do upadłej Katarzyny Majki w wysokości 4/31 części wynosi:

$$104 \text{ 352} \times 4/31 = 13 \text{ 465 zł}$$

(słownie: trzynaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć złotych)

## **9. Wynik końcowy wyceny**

Wartość przedmiotu wyceny wynosi: **13 465 zł**

(słownie: trzynaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć złotych)

### **9.1 Wnioski:**

Tak określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej stanowiącej drogi wewnętrzne nie mieści się w zakresie cen transakcyjnych uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości i wykracza poza cenę minimalną. Powodem powyższego jest fakt, iż przedmiot wyceny posiada gorsze cechy w zestawieniu do nieruchomości podobnych. Wyceniana nieruchomość stanowi działkę o wąskim niekorzystnym kształcie, mogącym być wykorzystanym jedynie jako droga a nie jako działka pod zabudowę np. letniskową. Kolejną słabą stroną przedmiotu wyceny jest bardzo duża, ponad przeciętna łączna powierzchnia działek, która powoduje spadek linowy wartości 1 m<sup>2</sup> poza cenę minimalną działek sąsiednich.

Wynik wyceny można uznać za bardzo bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie wolnorynkowym.

## **10. Klauzule**

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych (jako zaleconych do stosowania)
2. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystany do innego celu niż określonego w operacie
3. Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora.
4. Autora operatu nie łączą stosunki służbowe ani rodzinne z właścicielem nieruchomości.
5. Operat szacunkowy zachowuje ważność przez okres 12-stu miesięcy od daty sporządzenia.
6. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej przedmiotu wyceny.
7. Autor operatu jest biegłym sądowym w zakresie zarządzania i wyceny nieruchomościami przy Sądzie Okręgowym w Koszalinie.
8. Operat nie zawiera podatku VAT.

## **11. Załącznik**

- wydruk z księgi wieczystej nr KW nr KO11/00045214/2
- polisa OC,

pieczęć i podpis rzeczoznawcy

Wałcz, 22.03.2023 r.